



JINUSHI
ビジネス

2018年3月期 第1四半期
決算説明資料

Nippon Commercial Development Co., Ltd.

2017年8月10日



日本商業開発株式会社

1. 2018年3月期 第1四半期 決算概要

■ 連結損益計算書(要約)

単位:百万円	①2017/3期 1Q	②2018/3期 1Q		通期予想	③進捗率
	(前期)	(当期)	前年同期比		
売上高	3,893	3,466	△11.0%	31,100	11.1%
営業利益	175	224	27.9%	2,600	8.6%
経常利益	287	275	△4.2%	2,000	13.8%
特別利益・損失 合計	2,790	—	—	—	—
四半期純利益	2,966	183	△93.8%	1,400	13.1%

① 2017/3月期1Qは、特別利益・損失 合計として、負ののれん発生益等 27.9億円の利益計上したため、四半期純利益 29.6億円の利益となっております。負ののれん発生益等の発生理由は、ニューリアルプロパティ株式会社(以下、NRP)の子会社化に伴うものであります。

② 2018/3期1Qは、不動産投資事業の売却等により、1.8億円の黒字となりました。前年同期は、NRPの子会社化による負ののれん発生益等(27.9億円)を除く(29.6億円 - 27.9億円 = 1.7億円)と、ほぼ同額の四半期純利益となっております。

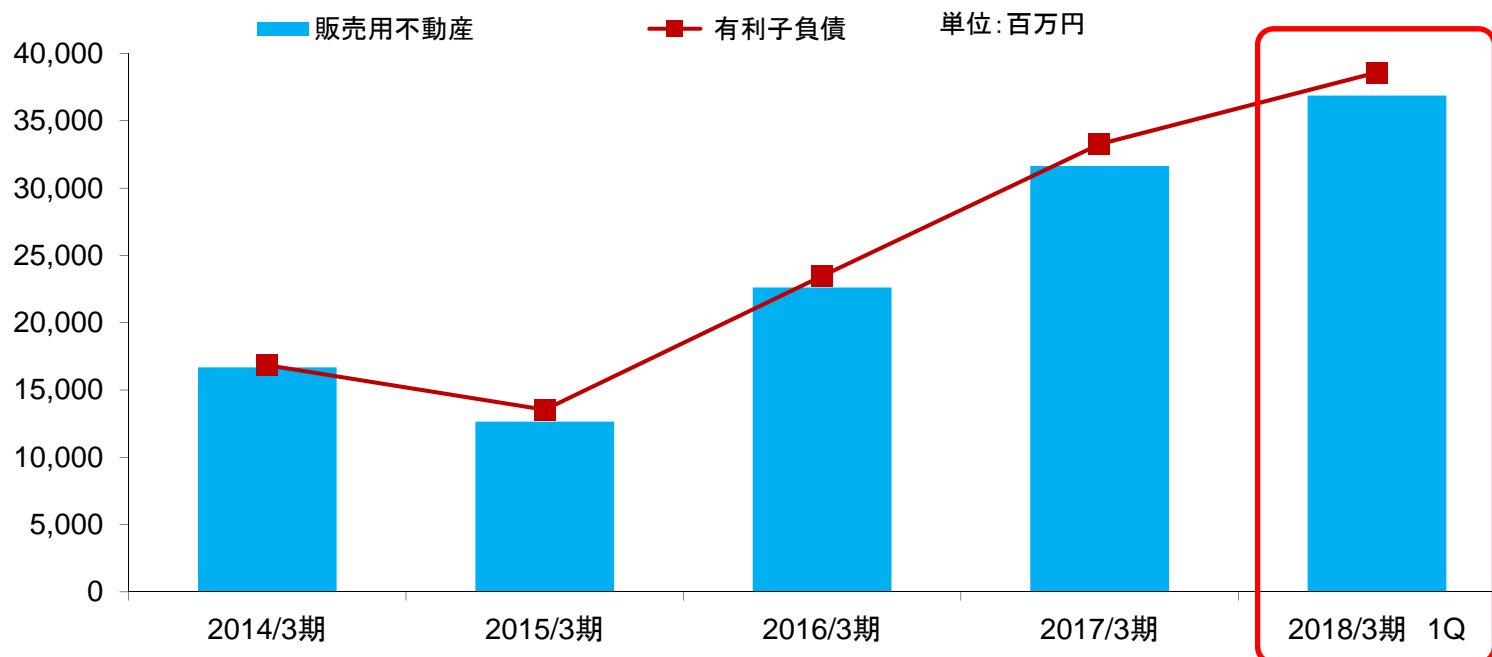
③ 2018/3期通期予想の進捗は、**計画通り、順調に推移**しております。
2018/3期も前期と同様に、**地主プライベートリート投資法人(以下、地主リート)への売却を第4Qに計画**しておりますので、**売上及び利益は第4Qに集中**する予定であります。

■ 販売用不動産・有利子負債の推移

販売用不動産

人員拡充、地主リート効果、JINUSHIビジネスのマーケット拡大により、**販売用不動産の残高は約500億円**（優先交渉権ベース含む）、**案件数は35物件と将来の利益に結びつく仕入れが拡大しております。**

単位:百万円	2014/3期	2015/3期	2016/3期	2017/3期	2018/3期 1Q
総資産	20,489	24,104	38,690	56,792	60,256
販売用不動産	16,682	12,640	22,610	31,639	36,879
総負債	18,256	15,593	26,989	36,914	41,185
有利子負債	16,834	13,529	23,464	33,265	38,596
純資産	2,232	8,510	11,700	19,878	19,071



■ 主な仕入実績:ロザンジュイア広尾(不動産投資事業)

企業所有の土地建物のうち、当社が底地のみを購入し、建物を土地建物賃貸借中のテナントが購入する、新たなスキームで案件化することが出来ました。



店舗名	ロザンジュイア広尾
所在地	東京都港区南麻布五丁目
敷地面積	353.05㎡(106.79坪)
オープン	営業中

Point1 都心一等地の高級住宅エリア

周辺には、各国大使館及び領事館並びに「有栖川宮記念公園」が位置し、日本を代表する極めて人気の高い高級住宅エリアであり、個人邸宅・サービスアパートメントなど住居系への転用も見込める場所です。

Point2 新たなスキームで、JINUSHI案件化に成功

当社が土地を購入し、建物は土地建物を賃貸中のテナントが購入されました。テナントのメリットは、建物賃貸に比べ、①建物の造作が自由となり売上UPに繋がる、②賃借料のランニングコスト削減(借家賃料>借地料)等が挙げられます。今後も新たなスキームにより、JINUSHI案件化を増加させ、積極的に仕入活動を行ってまいります。

■ 主な仕入実績：阪急オアシス高殿（不動産投資事業）

地主リート効果により、既存案件の持込も増加しております。地主リートに持ち込まれウェアハウジング機能を利用し、ティア越谷に続き2案件目を取得しました。今後も開発型のみならず、既存案件にも視野を広げるにより積極的に仕入拡大を行ってまいります。



店舗名	阪急オアシス高殿
所在地	大阪府大阪市旭区高殿四丁目
敷地面積	2,865.01㎡(866.66坪)
オープン	営業中

Point1 大阪市内中心部の住宅密集エリアであり、新設駅(2018年度末開業)を予定

JRおおさか東線「野江」駅(仮称)の新設(2018年度末開業予定)が予定されており、さらなる利便性の向上が見込める場所です。また、新設駅から南へ約500mに本物件は位置しており、マンション・戸建住宅、事務所ビルが混在した地域のため、住宅等への転用性も高い場所です。

Point2 ウェアハウジング機能により案件取得

ウェアハウジング機能とは、地主リートに持ち込まれた案件をスポンサー会社である当社が、地主リートの案件購入時まで一定期間保有いたします。これは、不動産の売買機会は不定期であるため、購入の機会を逃さないための仕組みであります。

■ 主な仕入実績: フィール富田(不動産投資事業)

ウェアハウジング機能を利用し、ティア越谷、阪急オアシス高殿に続き3案件目の取得となります。地主リート効果で案件情報量も拡大しており、ウェアハウジング機能を利用することより、購入機会を逃さず、積極的に仕入活動を行ってまいります。



店舗名	フィール富田
所在地	愛知県名古屋市中川区富田町
敷地面積	10,743.85㎡(3,250.01坪)
オープン	営業中

Point1 名古屋中心部に近接した商業店舗集積エリア

本物件は大規模開発の商業用地(約17,000坪のうち、約3,250坪を購入)内で、隣地にはホームセンターのカーマ、家電量販店のケーズデンキ及びスポーツ用品店のゼビオが出店し、商業店舗集積が形成されております。また近隣では、約80区画の比較的区画面積の広い戸建住宅が開発され、商業用地だけでなく住宅用地としてのニーズも高く、転用性の高い土地であります。

Point2 地主リート効果による案件取得(3案件目の取得)

地主リート効果により、JINUSHI案件は「日本商業開発株式会社及び地主リートへ売却」が不動産業界等で広まっており、案件情報量も増加しております。

■ 主な仕入実績: ニューヨーク市マンハッタン区(不動産投資事業)

連結子会社であるNRPを通して、ニューヨーク市マンハッタン区で、2戸のコンドミニアム(賃貸用住居)に投資を行いました。本年の2月に6戸を取得しており、2戸追加投資をいたしました。(「本案件は「JINUSHI案件」ではありません。土地建物付賃貸用案件です。)



エリア	ニューヨーク市マンハッタン区 ミッドタウン地区
所在地	416 West 52 nd Street, New York
物件種別	コンドミニアム(賃貸用住居)

Point1 マンハッタンの中でも好立地の物件を厳選

マンハッタンの中でも、ビジネスの中心地であるミッドタウン地区での投資案件です。売買でも賃貸でも住居ニーズが非常に高く、運用上、安定性に優れた物件を2戸追加取得し、合計8戸となりました。

Point2 物件のメンテナンス体制が整っている

仕入れた物件は、日本人投資家への販売を第一に考えておりますが、NRPは現地に経験豊富なスタッフを有しており、物件のメンテナンス等の運営管理のサポート体制を整えておりますので、高い入居率を確保し、安定的な借家料を獲得しております。

2. 2018年3月期 業績予想

「2017年3月期決算説明資料」(2017年5月10日)の「2018年3月期業績予想」の一部を抜粋して表示しております。当年度の業績予想の解説は、「2017年3月期決算説明資料」をご参照ください。

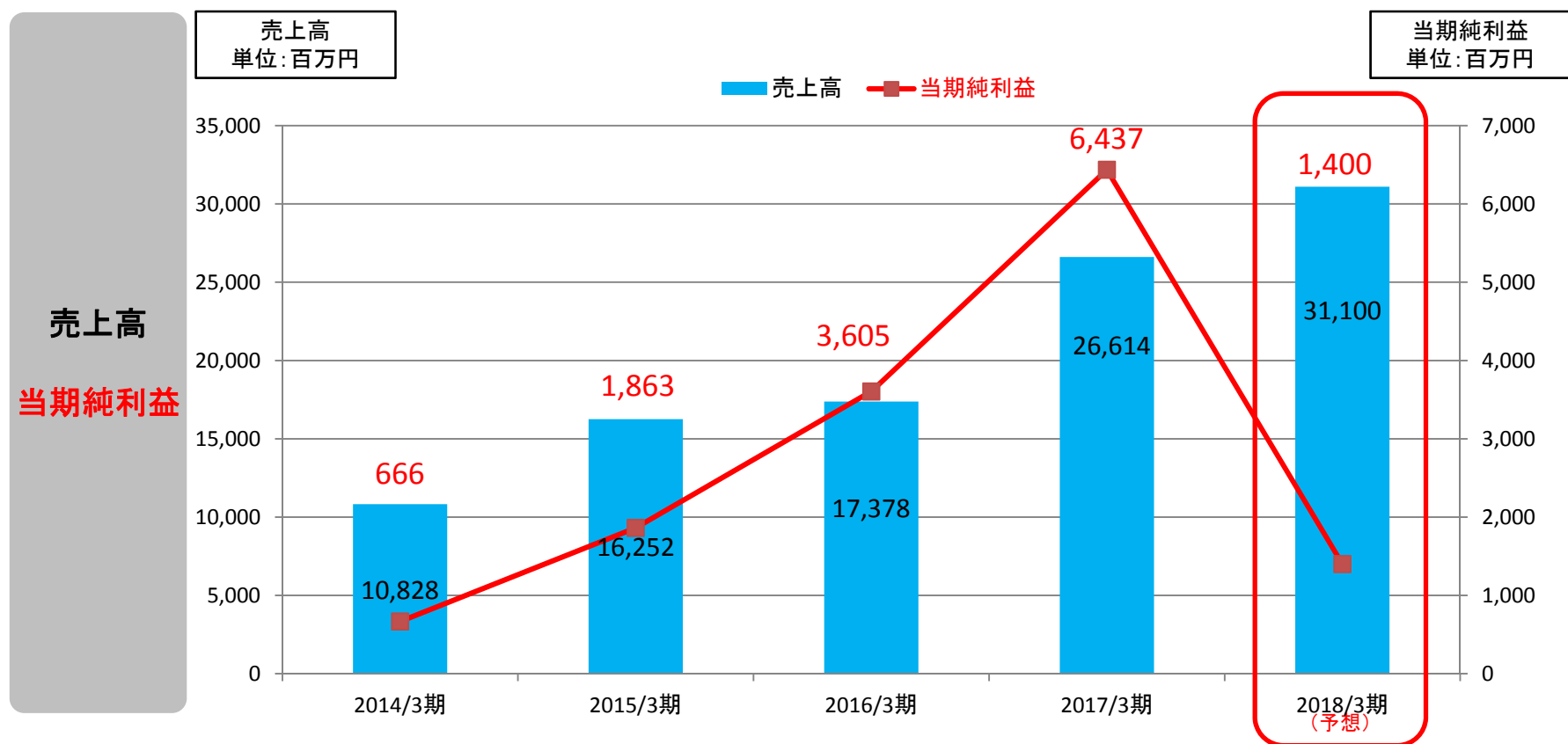
■ 連結業績予想

売上高	土地仕入のための人材獲得により、仕入案件数の増加による売却案件数の増加及び地主リートへの売却等から、売上高の増額となり、過去最高の売上高を更新 増減比 16.9%増
営業利益	土地仕入のための人員増等及び土地価格上昇のコストUPから売上総利益率の低下に伴い、減益 増減比 46.3%減
経常利益	上記及び特別要因である、営業外収益(持分法による投資利益)において、NRPの海外子会社(オーストラリア)が保有する関係会社株式の時価評価益が無くなったことによる減益 61.4%減
当期純利益	上記及び特別要因である、負ののれん益発生等 27.9億円が無くなったことによる減益 増減比 78.3%減
配当金	配当金は、前期と同額を継続 55円

単位:百万円	2017/3期	2018/3期予想 (5/10公表)	増減	
			増減額	増減比
売上高	26,614	31,100	+ 4,486	16.9 %
営業利益	4,843	2,600	△2,243	△46.3%
経常利益	5,181	2,000	△3,181	△61.4 %
当期純利益	6,437	1,400	△5,037	△78.3 %
配当金(円)	55円	55円	—	—

■ 業績推移

売上高	6期連続の過去最高の売上高を更新。売却案件数の増加及び地主リートへの売却等により、過去最高の売上高を更新予定
当期純利益	5期連続の過去最高の当期純利益を更新しておりましたが、①特別要因(負ののれん発生益等、NRPの海外子会社が保有する関係会社株式の時価評価益)が無くなったこと②土地仕入のための人員増等③土地価格上昇のコストUPから売上総利益率の低下等により減益予定

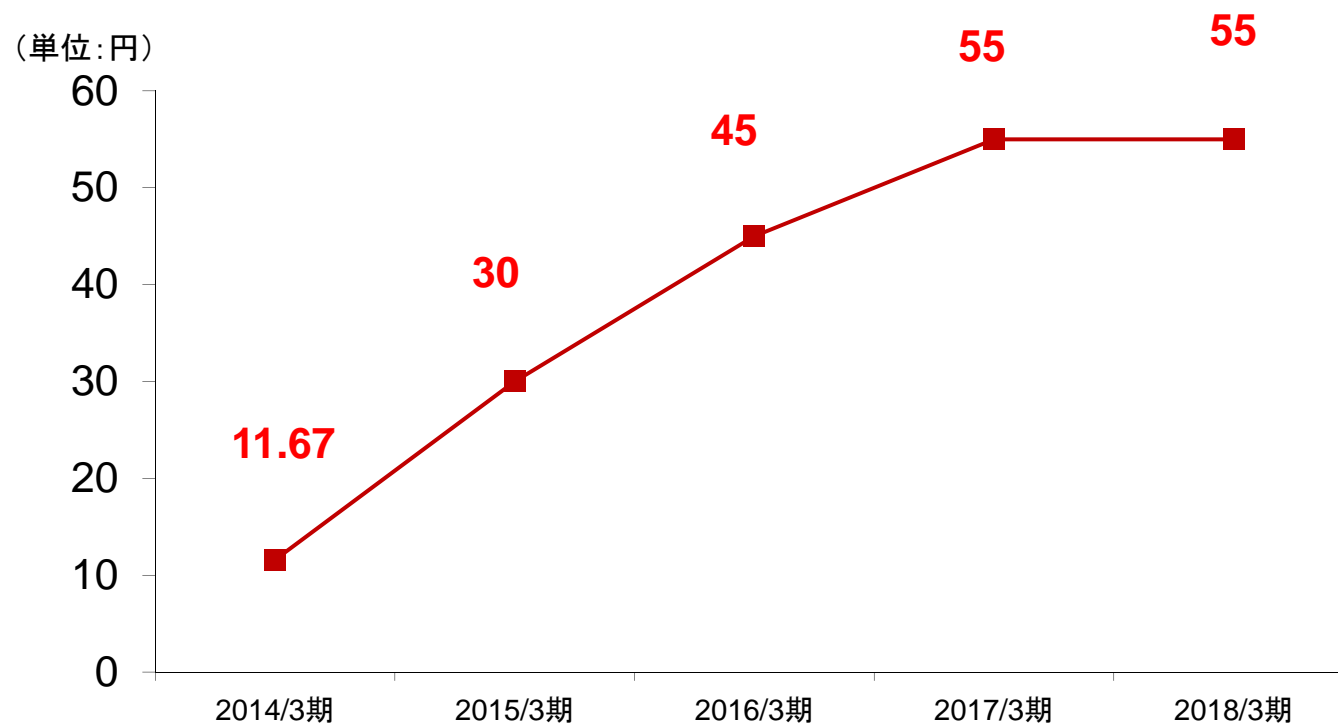


■ 配当予想

配当金

7期連続の過去最高の配当金を更新しており、当期も前期と同額の55円を予定しております。今後も投資家様への株主還元を心がけ、「JINUSHIビジネス」を次のステージへ移行させることにより、収益拡大を押し進めてまいりますので、今後ともご支援の程よろしくお願いいたします。

配当金の推移



■ 株主優待

「全国共通お食事券 ジェフグルメカード」を年2回(3月・9月)所有株式数に応じて贈呈いたします。

ジェフグルメカードは、全国35,000店舗の加盟店でご利用いただけ、下記内容が特徴であります。

- ・全都道府県にお店があり、郊外にもお店が多いのが特徴です。
- ・おつりが出ます。
- ・有効期限はございません。

なお詳細(使えるお店等)は、ジェフグルメカードのHPをご覧ください。

(<http://www.jfcard.co.jp/>)

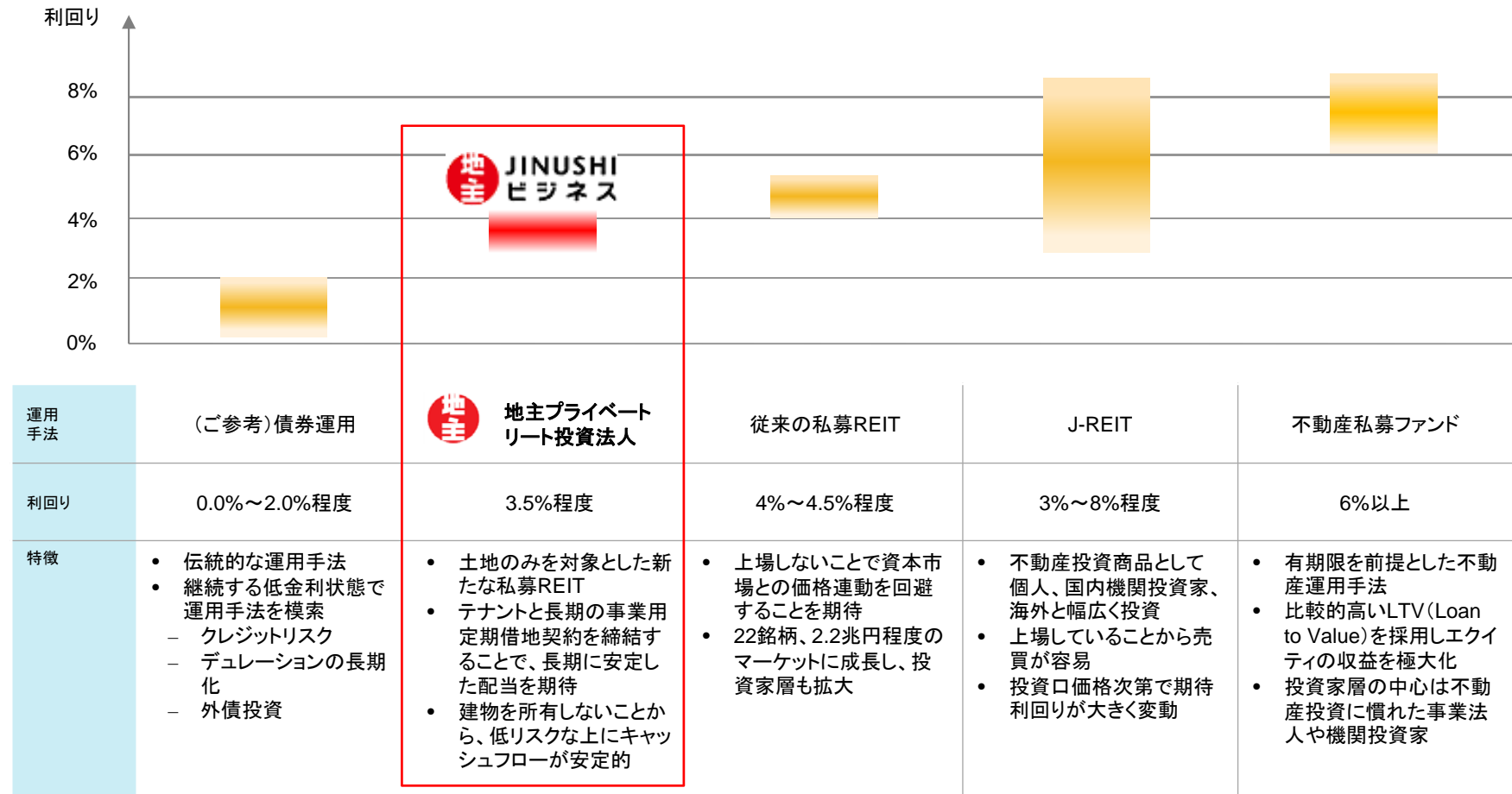
	基準日	3月31日	9月30日	年間
	発送時期	6月下旬	12月上旬	
所有株式数	300株以上～700株未満	3,000円	3,000円	6,000円
	700株以上	6,000円	6,000円	12,000円

3. 「地主リート」の概要

■ 「地主リート(地主プライベートリート投資法人)」が目指すコンセプト

JINUSHIビジネスは、テナントの社債利回りより高い分配金利回りが期待でき、テナントがデフォルトした場合でも土地が戻るため、**低リスクの不動産投資商品**であります。長期の事業用定期借地契約をテナントと締結しているため、**長期で安定した配当**が見込めます。

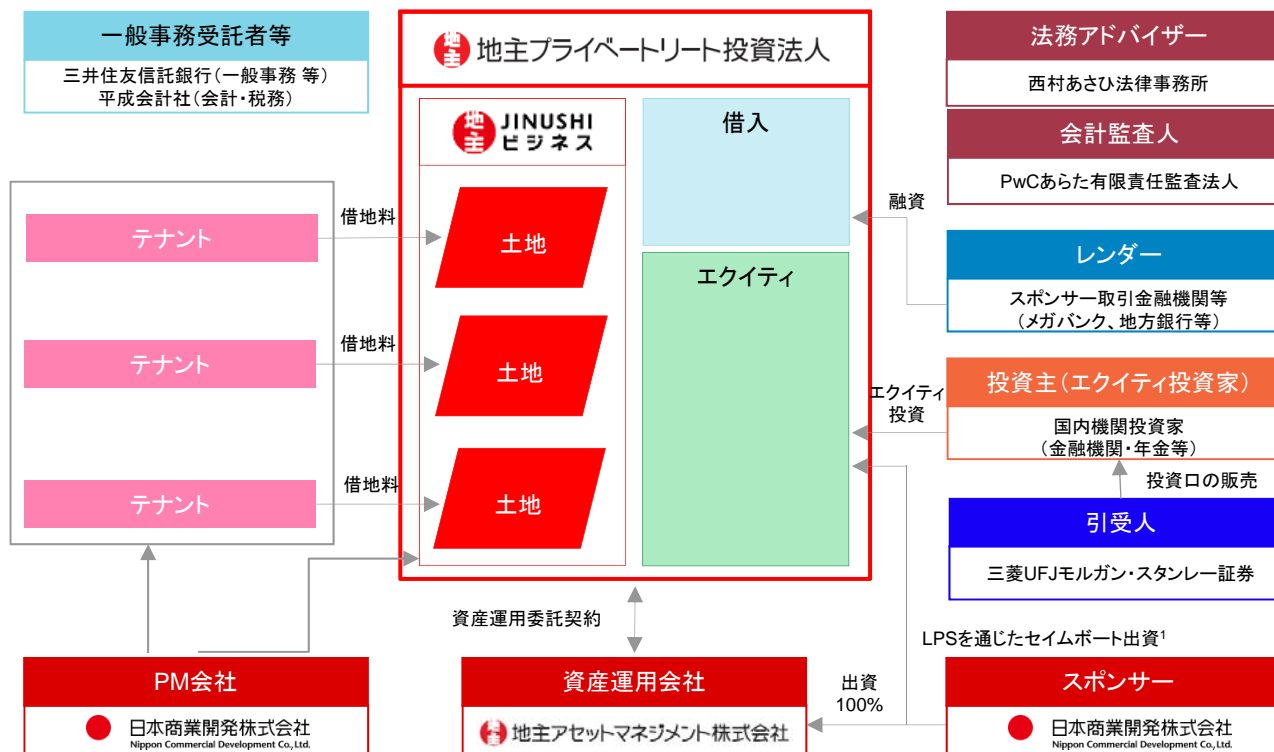
不動産投資商品の利回り比較



■ 投資法人を活用したストラクチャー

当社グループは、資産運用会社(地主アセットマネジメント株式会社)、PM会社及びスポンサー(日本商業開発株式会社)として包括的に関与し、地主リートをサポートしております。

地主プライベートリート投資法人の概要

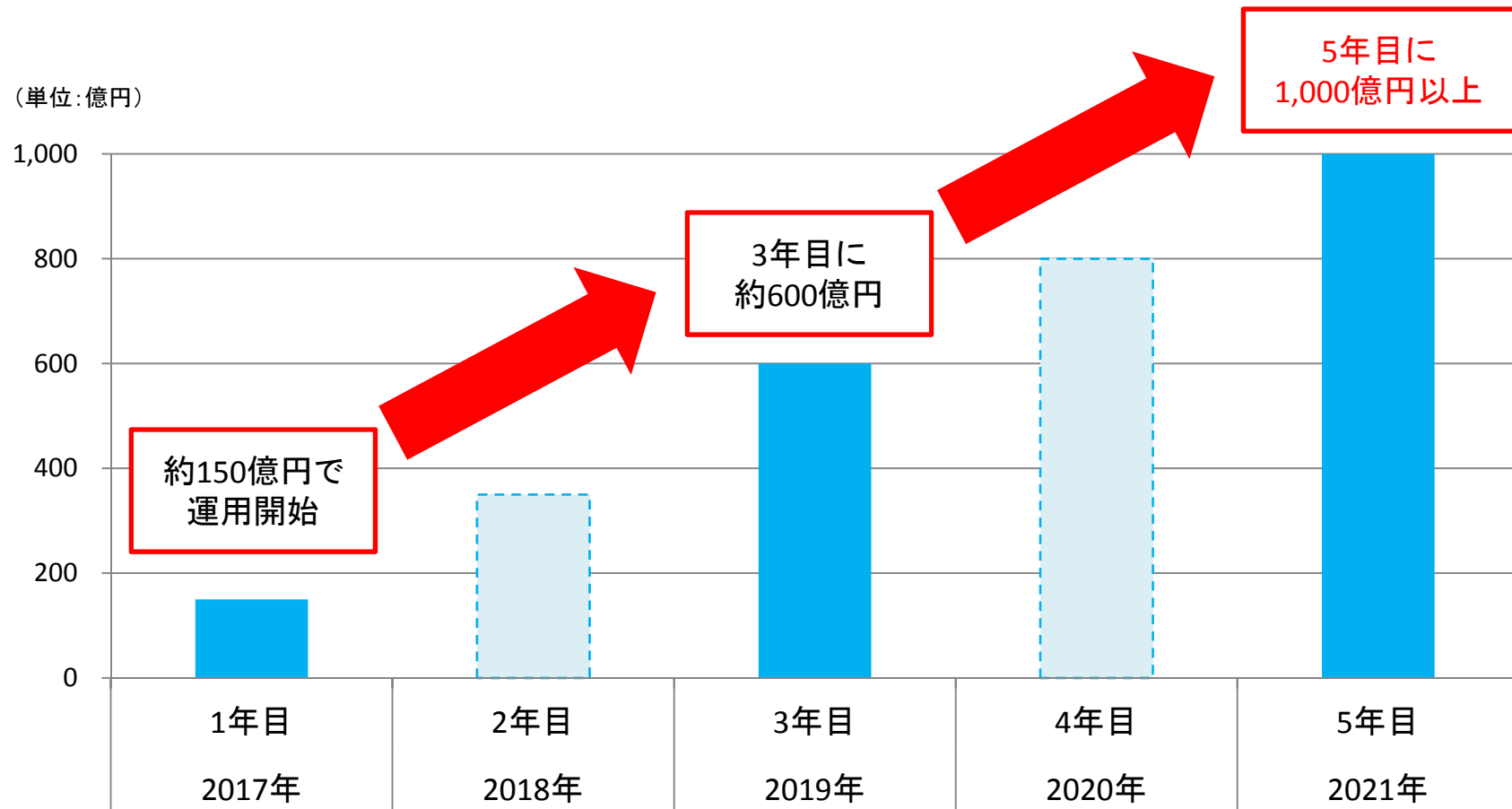


投資対象	JINUSHIビジネス(各種用途の底地)
資産規模	約150億円
運用開始	2017年1月13日

注1.日本商業開発株式会社は地主プライベートリート投資法人の投資口を50口以上保有致します。

■ 「地主リート(地主プライベートリート投資法人)」の成長戦略

日本商業開発株式会社によるスポンサーサポートを活用し、5年で1,000億円以上の規模への成長を目指します。



■ 第一次募集後(2017年1月)のテナントとの契約期間

テナントとの契約期間は、平均契約期間が約22年及び平均中途解約不可期間が約12年のため、**長期で安定した借地料が見込めます。**

JINUSHIビジネスの利点①

テナントとの**契約期間が長期のため、安定した借地料が見込めます。**

契約期間

平均
約22年

JINUSHIビジネスの利点②

中途解約不可期間は、事業用定期借地契約を**解約出来ない期間のため、安定した借地料が確定しております。**

中途解約不可期間

平均
約12年

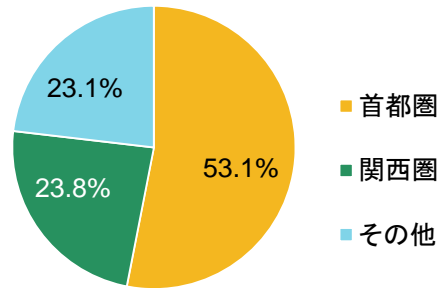
■ポートフォリオの第一次募集後(2017年1月)の概要及び将来イメージ

ポートフォリオの第一次募集後の概要として、主な地域は首都圏が約53%、関西圏が約24%であり、主なテナントはスーパーが約85%を占めております。将来イメージ(5年後の1,000億円)は、過去開発実績(案件数:約80物件、金額:約1,000億円)に基づいて表示しております。

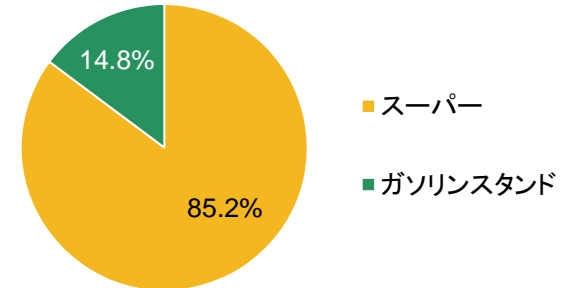
第一次募集後

約150億円で運用開始

地域分散(価格ベース)



用途分散(価格ベース)

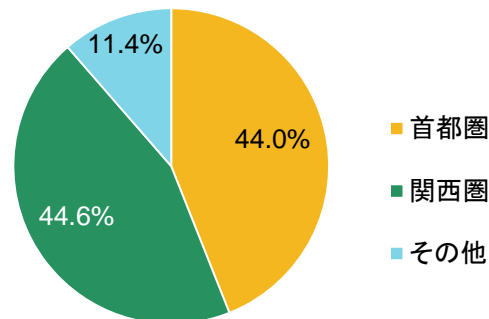


将来イメージ(5年後の1,000億円)

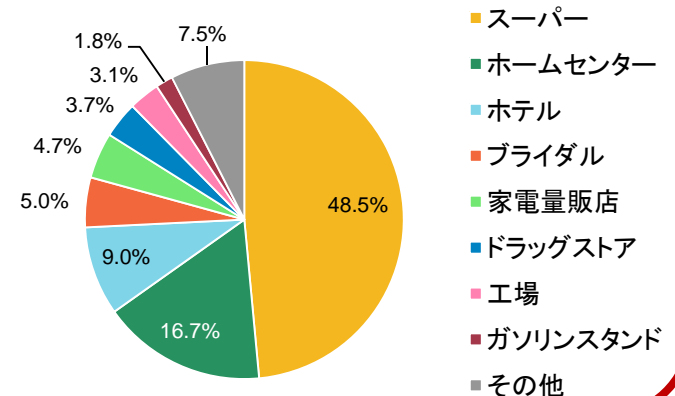
将来のイメージ

過去実績を基に作成
 ・案件数:約80物件
 ・金額:約1,000億円

地域分散イメージ(価格ベース)



用途分散イメージ(価格ベース)

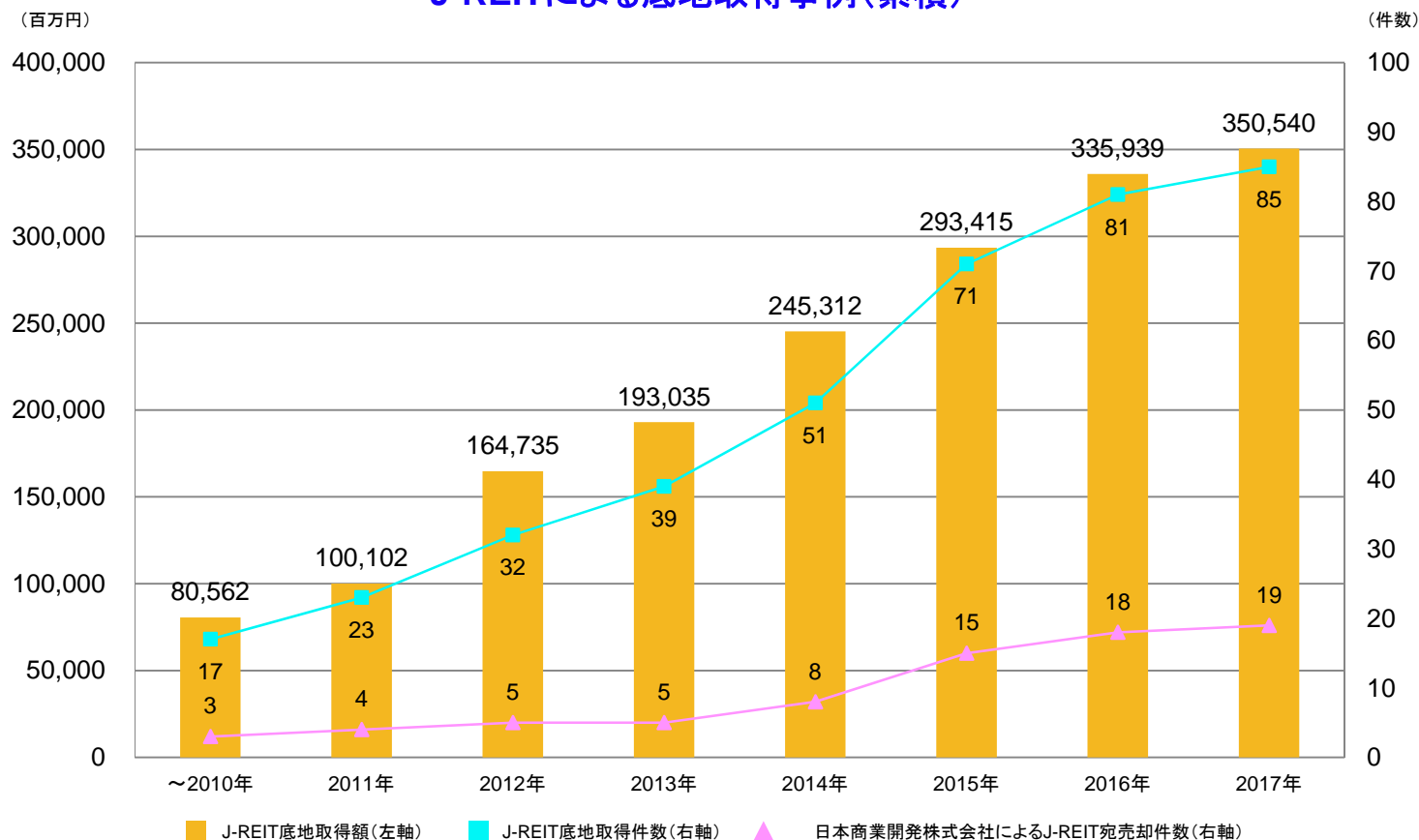


■ 底地マーケットの拡大事例として、J-REITによる底地取得事例

J-REITによる底地取得事例は確実に増加しております。これはJ-REITが「安定的なキャッシュフローが長期にわたって見込める」、「建物減価償却費の負担がないため、分配金の上昇を見込める」という底地の強みに着目しており、底地マーケットは確実に拡大しております。JINUSHIビジネスの評価も上がっており、今後も底地マーケットは着実に拡大していきます。

(取得累計85物件中、日本商業開発株式会社による開発物件が19物件、シェア20%超)

J-REITによる底地取得事例(累積)



■ ディスクレーム(免責条項)

本資料は投資家の参考に資するため日本商業開発株式会社(以下「当社」という)の現状をご理解いただくため作成したものです。

本資料には、当社及び当社のグループ会社(以下当社と併せて「当社グループ」という)の財務状況、経営成績、事業等に関する将来予想の記述が含まれております。かかる将来予想に関する記述は、その性質上、発生の可能性が不確定な将来の事由や環境に左右されるため、リスクや不確実性を内在しております。実際の財務状況、経営成績、事業等は、かかる将来予想と大きく異なる結果となりうることをあらかじめご承知願います。

また、本資料に記載されている当社グループ以外の企業等に係る情報は、公開情報等から引用したものであり、かかる情報の正確性、適切性等については当社は何らの検証も行っておらず、これを保証するものではありません。



JINUSHI
ビジネス



日本商業開発株式会社